

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Leiwen, Teilgebiet "Zummethöhe - 2. Änderung"



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA Reines Wohngebiet gem. Text

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß gem. Text

TH_{EG} Traufhöhe (Relativhöhe) als Höchstmaß gem. Text

FH_{EG} Firsthöhe (Relativhöhe) als Höchstmaß gem. Text

WH_{FK} Wandhöhe (Ansichtshöhe) als Höchstmaß gem. Text

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise gem. Text

--- Baugrenzen

9. Grünflächen

p Private Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

● Festsetzung für das Erhalten von Bäumen

● Festsetzung für das Anpflanzen von Bäumen

15. Sonstige Planzeichen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung

Die für die Darstellung des Bestandes verwendeten Signaturen entsprechen - soweit nicht gesondert aufgeführt - den Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Rheinland-Pfalz.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB i.V.m. BauNVO)

- Im durch Planzeichen ausgewiesenen Reinen Wohngebiet (WR) werden - in Orientierung am Hauptbebauungsplan - die gem. § 3 BauNVO zulässigen Nutzungsarten wie folgt festgesetzt:
Zulässig sind:
 - Wohngebäude mit nicht mehr als 2 WohnungenUnzulässig sind:
 - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.§ 3 (3) BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO
- Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung wird allein bestimmt durch die Grundflächenzahl sowie die zulässigen Trauf-, First- und Wandhöhen.
Die Grundflächenzahl bezieht sich auf die Summe der Buchgrundstücke im gesamten Bereich der 2. Änderung; anteilig festgesetzte private Grünflächen sind mitzurechnen.

II. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

- Stützmauern dürfen eine maximale Höhe von 1,50m nicht überschreiten. Zur Überwindung größerer Höhendifferenzen sind ausschließlich gestaffelte Mauern mit einem Mindestzwischenraum (Berme) von 2,00m zulässig. Stützmauern in diesem Sinne sind auch Hangsicherungen durch Pflanzsteine.
- Das festgesetzte Höchstmaß für Trauf- und Firsthöhen baulicher Anlagen bezieht sich auf die faktisch ausgeführte Fußbodenoberkante im Erdgeschoss.
Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenwand (Fassade), als First die Oberkante Dachabschlussprofil. Als Wandhöhe gilt die auf der talseitigen Traufseite sichtbare Wandhöhe vom Erdanschluss aufgehenden Mauerwerks bis zur Traufe.
- Als Dach sind nur geneigte Dächer mit einer Mindest-Dachneigung von 30° zulässig. Die Eindeckung geneigter Dächer ist in grauem Farbton gem. RAL-Farbtönen 7010 - 7037 vorzunehmen. Dachabdeckungen mit glänzenden oder spiegelnden Oberflächen sind nicht zulässig. Dachaufbauten aus Stahl und Glas sind zulässig.
Zur Gliederung der Dachfläche ist eine Kombination aus mehreren gleichartigen Dachaufbauten zulässig, jedoch darf die Länge zusammen die Hälfte der Trauflänge nicht überschreiten; der Abstand der Gauen vom Giebel darf ihre Höhe nicht unterschreiten.
- Außenwandflächen sind zu verputzen. Teilweise Wandverkleidungen sind zulässig, nicht jedoch aus Kunststoff, Metall, Fliesen oder Eternit. Holzhäuser als Naturstammhäuser sind unzulässig.
- Reklame- und Werbeanlagen sind nur straßenraumzugewandt sowie in unbeleuchteter (= nicht selbst leuchtender, ggf. aber angeleuchteter) Ausführung an der Stätte der Leistung zulässig.

III. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) 10, 15, 20, 25 BauGB)

- Zur Anpflanzung der durch Text und Planzeichen als Mindestmaß festgesetzten Gehölze sind nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze zulässig.
- Die Begrünung der privaten Grundstücke hat zu erfolgen mit mindestens 1 Baum je angefangene 50 m² Voll-/ Teilversiegelung / Überbauung. Hiervon ist mindestens 1/3 in der talseitig festgesetzten privaten Grünfläche anzuordnen.
- Bei allen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen ist für abgängige oder beschädigte Exemplare eine Ersatzpflanzung vorzunehmen; bei jungen Bäumen ist ein sachgerechter Aufbau- und Erziehungsschnitt sicherzustellen.
- Für die Zulässigkeit von Flächenbefestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit wesentlich beschränken, bleibt § 10(4) LBauO zu beachten, d.h. Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen etc. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen, soweit die Zweckbestimmung nicht zwingend anderes erfordert.

IV. Umsetzung und Zuordnung landespflegerischer und wasserwirtschaftlicher Maßnahmen (§ 21 BNatSchG i.V.m. § 9 (1a) und § 135 a-c BauGB)

- Die Versickerungsanlagen auf privaten Grundstücken sind gleichzeitig mit der Gebrauchsfertigstellung der jeweiligen baulichen Anlagen herzustellen.
- Festgesetzte Bepflanzungen auf privaten Grundstücken sind in der auf die Gebrauchsfertigstellung der jeweiligen baulichen Anlagen folgenden Vegetationsruhe herzustellen.

V. Ausnahmen (§ 31 (1) BauGB)

- Ausnahmsweise sind auch begründete Dächer und Energiedächer zulässig. Bei Ausführung von Dächern als begründetem Dach oder Energiedach ist in begründeten Fällen eine Abweichung von den Festsetzungen gem. III/3 nach technischen Erfordernissen zulässig.

HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

- Mutterboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). DIN 18915 in aktueller Fassung bleibt zu beachten.
- Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung (Nachweis der Erfüllung der Festsetzungen) sollte vom Bauherrn in Form eines Gestaltungsplans dargestellt und mit dem Bauantrag / der Bauanzeige eingereicht werden.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Eine Festlegung notwendiger Gründungsarbeiten durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 wird empfohlen, für die Standsicherheit notwendiger Böschungen bleibt DIN 4084 zu beachten. Fallbezogen wird eine Ausbildung der ins Erdreich einbindenden Gebäudeteile als wasserdichte Wannen gem. DIN 1045 / DIN EN 206 empfohlen.
- Das anfallende Niederschlagswasser ist - wie im sonstigen Bereich der Zummethöhe - gem. wasserwirtschaftlichen Grundsätzen in vollem Umfang auf den einzelnen Grundstücken zurückzuführen und schadlos für die Nachbargrundstücke zu versickern. Entsprechende Nachweise werden vom Bauherrn beizubringen sein. Darüber hinaus ist eine Nutzung des Regenwassers - z.B. über den Einbau von Zisternen - möglich.
- Entsprechend der Situation im Baugebiet ist ein Anschluss an einen Schmutzwasserkanal zum Zeitpunkt der Planänderung nicht möglich. Im Plangebiet wird künftig nur das Schmutzwasser über noch herzustellende Leitungen gesammelt und an das öffentliche Abwassersystem der VG Schweich angeschlossen und entsorgt. Die Umsetzung der hierzu notwendigen öffentlichen Baumaßnahmen wird ab dem Jahr 2007 gesehen; bis dahin ist die Erschließung nicht als gesichert anzusehen. Den Bauanträgen ist ein detaillierter Entwässerungsplan beizufügen.
- Sind Bohrungen zur Erdwärmennutzung geplant, ist eine Einzelfallprüfung vorzunehmen.

Übersichtsplan M. 1:10.000, Vergrößerung aus TK M. 1:25.000



ANHANG

(Vorschlagslisten für einheimische, standortgerechte Laubgehölze)

A) Bäume	
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Süßkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus, Pyrus, Malus	Obsthochstämme
Mindestpflanzqualität:	
2 x verpflanzte Hochstämme StU 10/12 cm, bei Obst auch StU 6/8 cm	
B) Sträucher	
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Mindestpflanzqualität:	
verpflanzte Sträucher 60/100 cm,	

RECHTSGRUNDLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), neu gefasst durch Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), insbesondere die §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8 bis 12, 30, 33, 125 und 172.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), insbesondere die §§ 1 bis 23.
- Platzierungsverordnung (PlatzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 50), insbesondere die §§ 1 bis 3 sowie die Anlage zur PlatzV 90 und die DIN 18003.
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387).
- Baugesetzbuch (BauGB) § 9 Abs. 4 i.V.m. § 88 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO).
- Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387), insbesondere die §§ 3, 9, 10, 14 und 15.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.12.2006 (BGBl. I S. 3180), insbesondere der § 50.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 666).
- Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 53), geändert am 05.04.2005 (GVBl. S. 58), BS 75-50.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), insbesondere die §§ 18 ff.
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 154), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.03.2006 (GVBl. 2006, S. 57).
- Verkehrsmittelverkehrsverordnung - 16. BlindSchV - vom 12.06.1990 (BGBl. S. 1036), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 19.09.2006 (BGBl. I S. 2146).
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206).
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387).
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (DSchPMG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387), insbesondere die §§ 3, 4, 5 und 13.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d. Neufassung durch Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Vermessungs- u. Katasteramt Trier

Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplans vorgesehene Umlegung / Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die Offenklegung gem. § 3 (2) BauGB erhoben.

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen ist gem. § 10(2) BauGB durch Verfügung der

Struktur- und Genehmigungsdirektion Kreisverwaltung

Az.:

GENEHMIGT

Im Auftrage

Der Gemeinderat hat am ...20.12.2006... gem. § 2(1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen.

Am ...20.12.2006... hat der Gemeinderat den Bebauungsplanentwurf genehmigt und gem. § 13 BauGB eine Offenklegung gem. § 3(2) BauGB beschlossen.

Am ...20.12.2006... hat der Gemeinderat den Bebauungsplanentwurf genehmigt und gem. § 13 BauGB eine Offenklegung gem. § 3(2) BauGB beschlossen.

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung der textlichen und zeichnerischen Inhalte dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bescheinigt.

RECHTSVERBÄNDLICH

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3(2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit

vom ...22.01.2007... bis ...21.02.2007... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden ...

am ...12.01.2007... hat der Gemeinderat den Bebauungsplanentwurf genehmigt und gem. § 13 BauGB eine Offenklegung gem. § 3(2) BauGB beschlossen.

AUSFERTIGUNG

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 BauGB angeordnet.

RECHTSVERBÄNDLICH

RECHTSVERBÄNDLICH

Der Gemeinderat ...Leiwen... hat

am ...08.11.2007... den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz und gem. § 13 BauGB einschließlich der blau eingetragenen Änderungen beschlossen.

Am ...08.11.2007... hat der Gemeinderat den Bebauungsplanentwurf genehmigt und gem. § 13 BauGB eine Offenklegung gem. § 3(2) BauGB beschlossen.

AUSFERTIGUNG

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 BauGB angeordnet.

RECHTSVERBÄNDLICH

RECHTSVERBÄNDLICH